FRC. 6107

6107

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 11060

OPINION

DE CARDONNEL,

Député du Tarn,

Sur les baux à culture perpétuelle.

Séance du 12 nivôse, an 5.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

JE viens appuyer le projet qui vous a été présenté par notre collègue Desmolins, au nom de la commission chargée d'examiner si les baux à culture perpétuelle, & autres de même nature, sont compris dans les dispositions de la loi du 18 décembre 1790 sur le rachat des rentes foncières.

J'applaudis aux principes qu'a développés le rapporteur. Ils sont ceux de la justice ; ils sont puisés dans les dispositions même de la loi, & pendant trop long-temps la cupidité a su en éluder l'application.

Si les propriétés sont sacrées (1) : « Si c'est sur leur maintien » que reposent la culture des terres, toutes les productions, » tout moyen de travail & tout l'ordre social ; » si leur inviolabilité est expressément garantie par la charte constitutionnelle, c'est un devoir rigoureusement imposé à tout représentant du peuple de les défendre contre les attaques que ne cesse de leur livrer un sordide intérêt.

Nul ne peut être forcé de disposer, malgré lui, de ses biens, ou ce qu'on appelle propriété n'est plus qu'un titre illusoire.

Les conventions des parties sont sacrées, de cela seul qu'elles ont été libres, & faites sous les auspices de la loi : leur porter la moindre atteinte, c'est bouleverser le système social.

Ces deux principes qu'on peut avec raison considérer comme la base de l'ordre civil, doivent nous diriger dans l'examen de la question qui nous occupe.

Il est quelques pays peu favorisés des dons de la nature. Un terrein stérile, d'une très-difficile culture, & dont les minces produits étoient le plus souvent absorbés par les frais du travail & par les impositions multipliées qui le grevoient, étoit donné quelquefois à un agriculteur laborieux qui, par ses soins pénibles & constans, venoit à bout de le mettre en production fertile.

Le propriétaire renonçoit à son bien ; il n'en conservoit que le domaine utile, en ce sens que le cultivateur industrieux qui s'en chargeoit n'étoit tenu à autre chose envers lui qu'à lui payer annuellement une rente quelconque volontairement stipulée par les parties, soit en argent, soit en denrées.

---

(1) Art. 8 de la Déclaration des devoirs du citoyen.

Mais le domaine réel ceſſoit à l'inſtant d'appartenir au premier propriétaire. Tous ſes droits, à cet égard, paſſoient ſur la tête du preneur, qui en étoit inveſti tout à-la-fois, & par la volonté des parties, & par l'autorité de la loi. Ces champs où le travail avoit forcé la nature, ne devoient plus ſortir de ces mains qui leur avoient donné une nouvelle vie. Il les tranſmettoit à ſes héritiers.

Telle eſt la nature & l'origine des rentes foncières, principalement connus dans certains pays, ſous le nom de *locaterie perpétuelle*. Ici le preneur n'étoit tenu que d'acquitter la rente à laquelle il s'étoit ſoumis. Cette condition remplie, ſa poſſeſſion avoit tous les caractères de la propriété. Seul il en recueilloit les avantages; ſeul il en payoit toutes les charges.

Ces ſortes de rentes ſont rachetables d'après les diſpoſitions de la loi du 18 décembre 1790; elles devoient l'être. L'égalité civile le réclamoit, les ſtipulations des parties n'étoient point changées. Le créancier recevoit ſon capital, & dès-lors ceſſoit néceſſairement l'hypothèque de ſa créance ſur le fonds où elle étoit auparavant affectée d'une manière ſpéciale. La loi, ſans aucune injuſtice, ne faiſoit que rompre cette eſpèce de chaîne qui devoit lier éternellement le débiteur à ſon créancier.

Mais l'intention du légiſlateur fut bientôt dénaturée. L'ambition, l'avarice & la cupidité étendirent ſans bornes les diſpoſitions ſages de la loi : chacun voulut les interpréter à ſon profit. Tous les baux furent en un inſtant tranſformés en locaterie perpétuelle tranſlative de propriété. L'eſſence des actes qui les établiſſoient, ſubit dans pluſieurs départemens la plus étonnante métamorphoſe; & grace à la fauſſe interprétation d'une première loi très-juſte en elle-même, tous les tribunaux furent inondés de demandes en rembourſement; des rachats furent effectués par-tout ſans règle ni meſure; & par une conſéquence de ces diſpoſitions, on vit tout-à-coup les fermiers prendre la place des propriétaires.

Un abus aussi criant, les injustices qui en ont été la suite, provoquent enfin, de votre part, une décision qui, à cet égard, leve toutes les difficultés, fixe tous les doutes & détruise toutes les incertitudes. Il est temps, sans doute, qu'un respect religieux soit porté aux propriétés, & qu'à l'aide d'une clause obscure, ou d'une disposition équivoque, l'homme de mauvaise foi ne puisse plus se jouer impunément de la fortune & des biens de celui à qui seul ils appartiennent. Il est essentiel de bien définir, pour cela, ce qu'on entend, dans certains pays, par baux à culture perpétuelle, baux à métairie, baux à locaterie, baux de neuf en neuf & de vingt-neuf en vingt-neuf ans, &c.

Je ne reviendrai point sur ce que le rapporteur vous a déja dit à ce sujet. Il me suffira de vous faire connoître une autre espèce de bail dont il n'avoit point encore été parlé jusqu'à ce jour, & dont l'essence, les caractères, les conditions, les dispositions & les clauses sont parfaitement les mêmes que celles des baux à culture perpétuelle, à la moitié ou autre quotité de fruits. Ce bail, qui n'est connu que dans une partie de certains départemens méridionaux, tels que le Tarn & l'Aveyron, porte le nom de bail à colloque : il est aussi qualifié très-souvent de bail à métairie ou locatairie perpétuelle, ou bien de bail de neuf en neuf & de vingt-neuf en vingt-neuf ans. Toutes ces dénominations sont devenues, par l'usage, absolument synonymes. Tous ces actes participent de la même nature & produisent les mêmes effets.

Ici, c'est une ferme ou une métairie que le propriétaire ne peut point commodément exploiter par lui-même, soit parce qu'elle est éloignée de son habitation ordinaire, soit parce qu'il n'a point la force & les bras nécessaires pour suffire au travail qu'elle exige. Pour ne point aliéner cette métairie dont il desire de conserver la propriété, il la donne à cultiver, pour un temps indéfini, à un laboureur, au voisinage & à la convenance duquel elle se trouve placée. Le preneur se soumet à payer au propriétaire une

rente annuelle en argent ou en denrées, & le plus souvent une quotité de fruits déterminée.

Là, ce ne sont point seulement des terres que l'on donne à cultiver. Tous les instrumens aratoires, tout ce qui sert à l'exploitation, les bestiaux, les bâtimens, les meubles & effets qu'ils renferment, tout est cédé au preneur qui, en cas d'abandon, se charge de tout rendre au propriétaire en bon état, & d'après l'inventaire qui en est toujours préalablement fait. Le preneur, dans tous les cas, n'est qu'un possesseur précaire que mille circonstances peuvent forcer de se dessaisir, en faveur du propriétaire, des fonds dont il jouit.

Dans tous les cas aussi la propriété ne cesse de résider sur la tête du bailleur, & l'acte dont je parle, quelque qualification d'ailleurs qu'on lui donne, ne comporte absolument aucune idée d'aliénation ou de vente.

C'est au bailleur, comme seul propriétaire, que s'adressoit toujours le collecteur pour le paiement des impositions établies sur le fonds colloqué; c'est uniquement contre le propriétaire, & non contre le collogiste, que pouvoient & devoient être dirigées toutes ses poursuites.

Faute de paiement de la rente pendant deux années consécutives, le bailleur avoit toujours la faculté de déposséder le collogiste ou le fermier arrérage, & de reprendre lui-même la possession d'un bien dont la propriété ne pouvoit pas lui être ravie.

Ce bail étoit si fort considéré comme retenant toujours la nature d'un simple bail à ferme, que jamais il n'a été sujet à la lésion d'outre-moitié du juste prix que l'on avoit le droit d'invoquer pour toute sorte d'aliénation.

Et ce qui prouve encore d'une manière bien manifeste que ces sortes de baux n'étoient nullement translatifs de propriété, c'est que, malgré l'avide sagacité des ci-devant seigneurs pour conserver, étendre & augmenter leurs droits & leurs priviléges, les actes dont je parle n'ont jamais donné ouverture à ce qu'ils appeloient *lods & ventes*.

En faut-il davantage pour établir que ces sortes de baux n'ont jamais été ni pu être sujets au rachat, & que c'est par une interprétation aussi fausse qu'injuste de la loi du 18 décembre 1790, que des fermiers avides ont voulu les comprendre dans ses dispositions ?

Mais examinons cette loi en elle-même. Voyons-en les principaux articles, & il ne nous sera point difficile de démontrer que les baux connus, dans certains départemens, sous le nom de colloques, de locaterie, ou de métairie perpétuelle ne s'y trouvent nullement renfermés.

J'en analyse d'abord & l'esprit & le texte, & je ne trouve pas même une seule clause ambiguë que les fermiers ou les collogistes puissent invoquer en leur faveur. Par-tout, au contraire, l'intention du législateur clairement manifestée annonce que la loi ne peut être appliquée qu'aux seuls propriétaires dont les biens sont grevés d'une rente foncière.

J'ouvre la loi, & je vois que, nulle part, le législateur n'a confondu sur une même tête le propriétaire du fonds & le propriétaire de la rente ; je vois, au contraire, que la loi a soin de les distinguer, en considérant toujours le débiteur de la rente comme propriétaire du fonds, & celui qui la perçoit, comme réduit à la nue propriété de la rente. Ainsi l'article III du titre II, voulant donner aux parties la faculté de traiter de gré à gré, s'exprime en ces termes : « *Pourront les* » *propriétaires des fonds grevés de rentes ou redevances* » *foncières* traiter avec les propriétaires desdites rentes ou » redevances, de gré à gré, à telle somme & condition » qu'ils jugeront à propos, du rachat desdites rentes... » La loi suppose donc, lorsqu'elle a permis le rachat des rentes, qu'elles sont dues par le propriétaire du fonds qui en est grevé. Ce seul article suffiroit pour développer le sens & les motifs de la loi ; mais on retrouve par-tout les mêmes expressions, lorsque la loi parle du débiteur de la rente & de celui qui la reçoit.

Aussi l'article premier du titre II, qui donne les prin-

cipes généraux sur le rachat, porte-t-il expressément, en parlant du débiteur de la rente, « que *tout propriétaire* » pourra racheter les rentes foncières, à raison d'un fonds » particulier ». L'article suivant prête en quelque sorte son assistance à celui que je viens de citer, en disant, « que » lorsqu'un fonds grevé de rente foncière sera possédé par » *plusieurs co-propriétaires*, l'un d'eux ne pourra point » racheter divisément ladite rente. »

L'article III désigne également le débiteur de la rente rachetable, avec la même expression, c'est-à-dire, sous le titre de *propriétaire du fonds grévé de rente foncière.*

L'article V du titre III montre que la loi n'a en vue que les baux à rente, ou emphythéose perpétuelle; en considérant ces termes comme parfaitement synonymes.

Le titre IV, expliquant le fait de la faculté de rachat, désigne aussi perpétuellement les rentes rachetables, celles qui sont dues par les *propriétaires* des fonds qui en sont grevés : l'article IV de ce titre porte, en conséquence, « qu'il sera libre au seul propriétaire du fonds grevé de » rente foncière, de les racheter. »

L'article V : « Le *propriétaire* de la rente pourra ra- » cheter les droits casuels, encore que le *propriétaire* du » fonds ne veuille point racheter lesdits droits. »

L'article VI : « Si le *propriétaire* du fonds n'a racheté » les droits casuels, &c., & réciproquement, si le *propriétaire* de la rente, &c..... » L'article VII : « Si le *propriétaire du fonds* rembourse la rente dont il est grevé. » L'article IX : « Si le propriétaire du fonds a racheté les droits » casuels, tant à raison du fonds que de la rente ». L'article X : « *Tout propriétaire de fonds* grevé de rente fon- » cière sera tenu de faire enregistrer la quittance, &c. »

Laissons cette matière abstraite, qui ne peut, citoyens représentans, que fatiguer votre attention : il n'en faut sans doute pas davantage pour démontrer à tout homme impartial que la loi n'a pour objet que d'affranchir les *propriétaires* de fonds grevés de rentes foncières, en leur don-

nant la faculté de les racheter ; & ce seroit, par conséquent, s'écarter ridiculement, & du texte, & de l'intention du législateur, que d'invoquer cette loi, pour forcer, au contraire, le propriétaire du fonds à vendre son droit de propriété au possesseur précaire qui jouit, en son nom, en payant un loyer des fruits.

Il est temps, citoyens collègues, qu'une interprétation exacte de la loi fasse cesser les prétentions absurdes de quelques locataires avides, & que les tribunaux ramenés enfin aux maximes sacrées de la propriété, comme aux principes éternels de la justice, ne retentissent plus d'aussi ridicules réclamations.

D'après les observations que je vous ai présentées, & que j'ai cru devoir puiser dans le texte même de la loi, il faut nécessairement convenir que les baux connus sous le nom de *colloque* ne sont point sujets au rachat de la rente, qui n'est véritablement qu'un loyer ; ou il faut aller jusqu'à soutenir, contre l'évidence & contre les faits les plus positifs, que par ces sortes de baux le collogiste ou le fermier deviennent propriétaires du fonds, à charge de payer la rente.

Il est bien vrai, citoyens collègues, que dans plusieurs de nos départemens il existe des rentes connues sous le nom de *locaterie perpétuelle*, qui se trouvent formellement comprises dans les dispositions de la loi du 18 décembre 1790. Ces rentes établies par des baux véritablement translatifs de propriété sont celles que le législateur a eues en vue. Il étoit, en effet, plusieurs coutumes où, sous le titre de locaterie perpétuelle, on aliénoit des fonds incultes, sous la rétention unique d'une rente ou redevance foncière & perpétuelle ; & il a bien fallu déclarer que ces sortes de rentes demeuroient comprises dans les dispositions de la loi, pour lever le doute qu'on auroit pu faire à l'occasion des prix de ferme en grains, stipulés dans les baux à colloque qui sont en usage dans d'autres pays, & qui ne contiennent point aliénation de propriété.

De là vient aussi que la loi ne parle pas de tous les actes

qui porteront le nom de locaterie perpétuelle, mais taxativement de ceux qui, dans certains pays, sont connus sous ce nom : ce qui n'embrasse point par conséquent les baux à locaterie de tous les pays de France, mais ceux-là seulement dont la substance & la nature répondent à ce que la loi entend par rente ou redevance foncière. Ce n'est point d'ailleurs la dénomination de l'acte qui en détermine le caractère, mais bien les conventions & les clauses qu'il renferme. Voilà pourquoi la loi, voulant affranchir les propriétaires des fonds grevés de rentes foncières, y a compris tous actes translatifs de propriété, lors même que leur dénomination semble annoncer le contraire.

Si en parlant des locateries translatives de propriété, en usage dans plusieurs coutumes, le législateur avoit entendu y comprendre le colloque de quelques ci-devant pays de droit écrit, il seroit ouvertement en contradiction avec lui-même dans cette foule d'articles que j'ai déja mis sous vos yeux. S'il avoit entendu y comprendre ces rentes qui ne sont que de simples loyers, sans distinguer si le débiteur qui les paie est propriétaire du fonds, ou non, il n'auroit pas été nécessaire, sans doute, d'employer, à chaque article, une expression limitative aux propriétaires des fonds grevés de rentes foncières, & il eût été nécessaire, au contraire, d'employer continuellement une expression générique, telle qu'auroit été celle de débiteur de la rente : vous voyez cependant que le législateur a soin d'employer perpétuellement celle de propriétaire des fonds grevés de rente foncière.

Ne perdez point sur-tout de vue, citoyens législateurs, que la loi ne confond jamais sur une même tête le propriétaire du fonds & celui de la rente ; qu'au contraire, soit qu'il s'agisse de traiter du rachat de gré à gré, ou bien de racheter au taux qu'elle prescrit, elle distingue toujours le propriétaire du fonds grevé de rentes foncières, & le propriétaire de la rente ; au lieu que dans les baux dont j'entretiens le conseil, si le collogiste faisoit le rachat, ce ne seroit plus le propriétaire du fonds qui traiteroit avec le pro-

priétaire de la rente ; mais ce seroit un fermier, un possesseur précaire qui traiteroit avec le propriétaire du fonds & de la rente tout à la fois.

Je sais que la loi ne veut pas qu'on puisse l'éluder à l'avenir, par des baux à rente perpetuelle .... Mais, citoyens collègues, ce n'est point un effet rétroactif que vous voulez consacrer ici : ce que la loi statue à l'avenir, n'a rien d'égal avec ce qu'elle a statué pour le passé : que la durée des baux soit désormais réduite à un certain nombre d'années ; mais que les conventions antérieures à la loi soient exécutées avec une sévérité religieuse. Un terme plus ou moins long ne change rien à la nature des engagemens librement contractés par les parties ; il ne sauroit faire qu'un simple contrat de bail à ferme, fût tout-à-coup métamorphosé en une véritable aliénation. Il est donc vrai que le rachat n'est permis, par la loi, qu'aux propriétaires des fonds ; que le législateur, ne pouvant point dénaturer les contrats, il ne peut pas non plus arbitrairement dépouiller un citoyen de sa propriété pour en investir un autre ; que les baux, connus dans certains pays sous le nom de *colloque* ou de *bail à métairie* ou *locatairie perpétuelle*, ne sont autre chose que des baux à loyer, puisqu'ils ne comportent aucune idée de vente ; que le colon ou le locataire perpétuel ne sont réellement que des possesseurs précaires du domaine qui leur est confié ; que c'est improprement peut-être, & par un véritable abus de mots, qu'on a donné le nom de *rente* à cette espèce de redevance que le preneur paie annuellement à son propriétaire, soit en argent, soit en denrées ; que les mots *bail à métairie à locatairie* ou *colloque* n'indiquent, dans certains départemens, qu'une simple cession de fruits..... Par toutes ces considérations puissantes, j'approuve le projet qui vous a été présenté par votre commission.

Mais la rédaction du premier article de ce projet me paroît essentiellement vicieuse ; elle me semble sur-tout manquer de cette clarté nécessaire, sans laquelle les lois deviennent semblables à ces oracles équivoques que cha-

eun pouvoit interpréter au gré de son intérêt & de ses passions.

C'est par une fausse interprétation de la loi du 18 décembre 1790, que de simples fermiers ont pris injustement la place de leurs propriétaires, en rachetant un bien qui ne leur appartenoit pas. Evitons pour l'avenir ces ambiguités funestes, & ne laissons plus à l'avarice & à la cupidité le moindre prétexte pour faire de nouvelles victimes. Pour remédier à cet inconvénient, je pense, citoyens collègues, qu'il est essentiel de dénommer & de préciser, autant qu'il sera possible, les actes non translatifs de propriété, qui n'ont jamais été, ni pu être compris dans les dispositions de la loi du 18 décembre 1790 sur le rachat des rentes foncières. Sans cette précaution, il seroit encore à craindre que l'odieuse chicane, armée de sophismes & de subtilités, ne trouvât le moyen de se soustraire à vos dispositions, & d'ouvrir de nouveau la carrière des injustices.

Je vote pour l'adoption du projet présenté par la commission; mais je demande que pour éviter toute ambiguité, l'article premier soit conçu en ces termes :

« Les baux à culture perpétuelle; ceux connus dans certains » départemens sous le nom de baux à colloque, baux à » métairie, baux à locatairie, baux de neuf en neuf, & de » vingt-neuf en vingt-neuf ans, & autres de la même nature, » *non translatifs de propriété*, qui ne sont point nommément » compris dans la loi du 18 décembre 1790, & dont les » clauses essentielles & constitutives ne les font pas différer » des baux temporaires de même nature, que les conditions » de perpétuité, ne sont point sujets au rachat. »

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Nivôse, an V.